

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 593

22 de junio de 2017

Presentado por *el señor Tirado Rivera*

*Referido a la Comisión de Asuntos del Consumidor
y Servicios Esenciales*

LEY

Para enmendar el Artículo 15, el inciso (e) del Artículo 38 y el inciso (e) del Artículo 38-C de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, con el fin de eliminar el requisito de 40 apartamentos o más cuando se le presenta al Consejo de Titulares una propuesta de cambio de la forma externa de la fachada, decoración de las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto; requerir la aprobación del setenta y cinco por ciento (75%) de los titulares para realizar cambios en la parte externa de un condominio; e incluir el requisito de aprobación del setenta y cinco por ciento (75%) de los titulares cuando se presente una propuesta o acuerdo ante el Consejo de Titulares.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios” tiene el fin de “armonizar el disfrute de cada [apartamento] por su titular y las limitaciones a ese disfrute en interés de la colectividad”. *DACO v. Junta de Directores Cond. Sandy Hills*, 169 DPR 586, 597 (2006). Por ello, surge la necesidad de regular el uso y disfrute de cada apartamento al establecer una sana convivencia entre los titulares que habitan el inmueble, sin intervenir indebidamente con los derechos individuales de los demás. *Junta Dir. Cond. Montebello v. Torres*, 138 DPR 150 (1995). Para cumplir con este objetivo, la “Ley de Condominios” establece los criterios que rigen las mejoras, modificaciones, reparaciones y limpieza que un titular puede llevar a cabo en su apartamento. *Id.*

Conforme a lo anterior, los titulares tienen derecho a tomar decisiones en cuanto a los cambios que se pueden realizar en un complejo sometido al régimen de propiedad horizontal. La

Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, *supra*, establece las instancias en las cuales, para efectuar mejoras, modificaciones o mantener en óptimas condiciones el condominio, entre otras cosas, se necesita el voto, ya sea por mayoría, dos terceras partes (2/3), setenta y cinco por ciento (75%) o por unanimidad de todos los titulares.

De hecho, el Artículo 15 de la Ley de Condominios establece los principios generales para el uso y disfrute de un apartamento y define “fachada” como el diseño del conjunto arquitectónico y estético exterior del edificio, según se desprende de los documentos constitutivos del condominio. En específico, el inciso (e) de dicho Artículo dispone que, para realizar cualquier cambio relacionado con la fachada, decoración de las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas en un complejo con 40 o más apartamentos y con ningún titular poseyendo la mitad o más de éstos, es necesaria la aprobación de por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de todos los titulares. Para que dichos cambios puedan ser considerados, hay que cualificar el grado de obsolescencia arquitectónica, el tiempo y costo de la remodelación particular y general, y la proyección sobre la tasación de cada inmueble. El propósito del antedicho Artículo es proteger el interés de otros titulares frente a un claro abuso por parte de un titular con una participación mayor.

Si bien la Ley prevé para cuando un titular que posea la mitad o más de participación en el conjunto actúe en contra de los principios de sana convivencia, dicha limitación resulta innecesaria. Entendemos que, el requisito para realizar cambios en un condominio de cuarenta (40) apartamentos o más resulta impráctica ante las necesidades actuales del diario vivir y de maximizar el uso de espacio disponible en complejos más pequeños.

Por otra parte, el Artículo 38 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, *supra*, dispone que para poder alterar la fachada del diseño arquitectónico del condominio será necesario el consentimiento unánime de los titulares. Discrepamos de ello, puesto que el requisito de unanimidad resulta desatinado ante la realidad económica que atraviesa Puerto Rico. Cada día más propiedades se encuentran en medio de pleitos legales de ejecuciones de hipotecas o problemas de herencia. La mayoría de estas propiedades terminan en un limbo jurídico que causa que muchas sean abandonadas y, en su consecuencia, no se pueda conseguir el titular de la propiedad en momentos que se interesa realizar algún cambio a la infraestructura del condominio. Por tal razón, resulta oneroso e injusto para los demás titulares que desean realizar

cambios en la estructura y así aumentar en el valor y la estética de sus propiedades. En un informe sobre el P. de la C. 3393 de 23 de junio de 2012¹, el Departamento de la Vivienda apoyó la eliminación del requisito de unanimidad, al decir que el cambio: permite agilizar y flexibilizar la toma de decisiones presentes y futuras en una estructura sometida al régimen de propiedad horizontal. Lo anterior, permite a su vez revitalizar y atemperar dichas estructuras a las necesidades actuales del diario vivir. Esto definitivamente podría, en ciertas circunstancias, mejorar la calidad de vida de los residentes y sin duda permitirá maximizar el uso del espacio disponible, entre otros.²

Por último, el Artículo 38-C establece las normas a seguir para los acuerdos del Consejo de Titulares. En específico, el inciso (e) dispone que cuando se convoque una reunión para enmendar el Reglamento o para adoptar cualquier medida que requiera el voto de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares, y no pueda obtenerse la aprobación, aquellos que fueron debidamente citados y no asistieron, serán notificados del acuerdo adoptado. Ante esto, se les concede un plazo de treinta (30) días a partir de dicha notificación para manifestar su conformidad o discrepancia con el acuerdo tomado. Por inadvertencia, el inciso (e) del Artículo 38-C no tomó en consideración la notificación a los titulares en aquellas instancias en las cuales se requiera el voto de setenta y cinco por ciento (75%) de todos los titulares, creando un vacío jurídico. Ante ello, resulta necesario enmendar el Artículo para subsanar y aclarar las normas aplicables en estos casos.

DECRÉTESE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1. Artículo 1.- Título
2. Para enmendar el Artículo 15, el inciso (e) del Artículo 38 y el inciso (e) del Artículo 38
3. C de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de
4. Condominios”,
5. Artículo 2.- Se enmienda el Artículo 15 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958,
6. según senmendada para que lea como sigue:

¹ El P. de la C. 3393 se convirtió en la Ley Núm. 261-2012, la cual dispone “enmendar el inciso (e) del Artículo 15 y el inciso (e) del Artículo 38 de la Ley [Núm. 104 de 25 de junio de 1958], según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”.

² Informe Positivo del Senado de Puerto Rico del P. de la C. 3393 de 23 de junio de 2012, pág. 3.

1 “Artículo 15.- El uso y disfrute de cada apartamento estará sometido a las reglas
2 siguientes:

3 En el ejercicio de los derechos propietarios al amparo de esta [ley] Ley regirán los
4 principios generales del derecho, particularmente, los enunciados en el Artículo 1-A de esta
5 Ley.

6 La infracción de estos principios o la de las reglas enumeradas en los incisos
7 subsiguientes dará lugar al ejercicio de la acción de daños y perjuicios por aquel titular u
8 ocupante que resulte afectado, además de cualquier otra acción que corresponda en derecho,
9 incluidos los interdictos, las dispuestas en la Ley sobre Controversias y Estados Provisionales
10 de Derecho y cualquier otro remedio en equidad.

11 (a)

12 ...

13 (e) Ningún titular u ocupante podrá [**sin el consentimiento de todos los titulares,**]
14 cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores
15 con colores o tonalidades distintas a las del conjunto, *sin antes haber sometido una propuesta*
16 *de cambio al Consejo de Titulares.*

17 Cuando una propuesta de cambio de la forma externa de la fachada, decoración de las
18 paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto [,
19 **sobre un condominio con cuarenta (40) o más apartamentos, y con ningún titular**
20 **poseyendo la mitad o más de éstos,**] sea sometida a votación del Consejo de Titulares, será
21 suficiente la aprobación de por lo menos el setenta y cinco [**porciento**] *por ciento* (75%) de
22 todos los titulares, siempre que ningún *titular posea la mitad o más del porcentaje de*
23 *conjunto, y sujeto a que ningún titular opositor demuestre que los cambios o alteraciones*
24 *resulten innecesarios y le afecten adversamente el valor tasable de su apartamento. Para*

1 determinar necesidad se considerará el grado de obsolescencia arquitectónica, el tiempo y el
2 costo de remodelación particular y general, y la proyección sobre la tasación de cada
3 inmueble. Se entiende por fachada el diseño del conjunto arquitectónico y estético exterior
4 del edificio, según se desprende de los documentos constitutivos de condominio.

5 ...

6 ...”

7 Artículo 3.- Se enmienda el inciso (e) del Artículo 38 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio
8 de 1958, según enmendada para que lea como sigue:

9 “Artículo 38- El Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la
10 administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Estará integrado
11 por todos los titulares. Sus resoluciones y acuerdos, adoptados en asambleas debidamente
12 convocadas y constituidas, serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los
13 titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con el condominio.

14 El Consejo de Titulares tendrá personalidad jurídica propia y de sus obligaciones frente a
15 terceros responderán los titulares de forma subsidiaria y sólo con su apartamento.

16 El Consejo de Titulares no podrá asumir la forma corporativa o de sociedad.

17 Corresponde al Consejo de Titulares:

18 (a) ...

19 ...

20 (e) No empece lo dispuesto en los incisos anteriores, no se aprobarán cambios u obras de
21 mejora que menoscaben el disfrute de algún apartamento sin contar con el consentimiento de
22 su titular. Tampoco podrán aprobarse obras, por la mayoría calificada de dos terceras partes
23 (2/3) que aquí se dispone, si las mismas, a juicio de perito, menoscaban la seguridad o solidez
24 del edificio o su diseño arquitectónico. La alteración de la fachada del diseño arquitectónico

1 del inmueble requerirá **[el consentimiento unánime de los titulares, salvo lo dispuesto en el**
2 **inciso (e) del Artículo 15 de esta Ley]** *la aprobación del setenta y cinco por ciento (75%) de*
3 *todos los titulares, tomando en consideración el grado de obsolescencia arquitectónica, el*
4 *tiempo y el costo de la alteración, y la proyección sobre la tasación de cada inmueble.*

5 (f) ...

6 ...

7 (k) ...”

8 Artículo 4.- Sección 1.- Se enmienda el inciso (e) del Artículo 38-C de la Ley Núm. 104
9 de 25 de junio de 1958, según enmendada, para que lea como sigue:

10 “Artículo 38-C.— Los acuerdos del Consejo de Titulares se someterán a las siguientes
11 normas:

12 (a) ...

13 ...

14 (e) Cuando en una reunión convocada para enmendar el Reglamento o para
15 adoptar cualquier medida que requiera el voto de **[las]** dos terceras partes (2/3) *o del setenta y*
16 *cinco por ciento (75%)* de todos los titulares, y no pueda obtenerse la aprobación de dichas
17 dos terceras partes (2/3) *o setenta y cinco por ciento (75%)*, aquellos que, debidamente
18 citados, no hubieren asistido, serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo
19 adoptado por la mayoría de los presentes, concediéndoseles un plazo de treinta (30) días a
20 partir de dicha notificación para manifestar **[en la misma forma]** su conformidad o
21 discrepancia con el acuerdo tomado. La discrepancia con las medidas o con las enmiendas
22 propuestas en asamblea no podrá fundarse en el capricho o en el mero ejercicio del derecho
23 como titular. La oposición infundada se tendrá por no puesta. Disponiéndose, que el voto de
24 aquellos titulares que no manifestaren su discrepancia en la forma aquí dispuesta y dentro del

1 plazo concedido se contará a favor del acuerdo. Dicho acuerdo será ejecutable tan pronto se
2 obtenga la aprobación, *ya sea* de las dos terceras partes (2/3) o *del setenta y cinco por ciento*
3 (75%) de los titulares.”

4 Artículo 5.- Vigencia

5 Esta Ley comenzara a regir inmediatamente después de su aprobación.